

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	09.03.2010	nicht öffentlich
Stadtrat	15.03.2010	öffentlich

Betreff:

Bau- und Planungsangelegenheiten
Bauleitplanung der Stadt Remagen
Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen, 12. Änderung ("Hegerhof") und
Entwicklungssatzung 33.08 "Hegerhof / Erlenbrunnen"
a) Auswertung der Offenlage
b) Feststellungsbeschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes
c) Satzungsbeschluss über die Entwicklungssatzung

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 10.03.2009 hat der Stadtrat die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 der Stadt Remagen sowie die Aufstellung einer Entwicklungssatzung für den Bereich Hegerhof / Erlenbrunnen eingeleitet. Ziel der Planungen war die Ausweisung des Hegerhofs als Wohnbaufläche sowie die Abgrenzung des Innen- von Außenbereichs für das Areal Hegerhof / Erlenbrunnen.

Die Offenlage wurde im vereinfachten Verfahren in der Zeit vom 15.10.2009 bis einschließlich 16.11.2009 durchgeführt. Hierüber wurde im Amtsblatt am 07.10.2009 informiert. Die betroffenen Behörden und Institutionen erhielten mit Schreiben vom 12.10.2009 die notwendigen Verfahrensunterlagen.

Die zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderliche landesplanerische Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 13.10.2009 beantragt und erging am 06.01.2010.

Aus der Bevölkerung wurden keine Stellungnahmen in die Verfahren eingebracht. Der Ortsbeirat Oberwinter hat in öffentlicher Sitzung am 18.11.2009 den beiden Verfahren jeweils einstimmig zugestimmt.

0 Übersicht

- 0.1 Folgende Einrichtungen wurden beteiligt, haben sich aber nicht geäußert:
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Bau- und Kunstdenkmalspflege
 - Polizeiinspektion Remagen
 - Forstamt Ahrweiler
 - Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel
 - RWE
 - die im Rat vertretenden Parteien und Gruppierungen.
- 0.2 Folgende Einrichtungen haben mitgeteilt, dass zu den Planungen keine Anregungen bestehen:
- Landesamt für Geologie und Bergbau
 - Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
 - Kreisverwaltung Ahrweiler, Naturschutz
 - Abwasserzweckverband Untere Ahr
 - Pledoc für die Firmen E.ON Ruhrgas AG, E.ON Gastransport GmbH u.a.
- 0.3 Folgende Einrichtungen haben fristgerecht eine Stellungnahme abgegeben. Deren Inhalte werden – soweit nicht anders gekennzeichnet – nachfolgend wörtlich wiedergegeben.
- 1 Kreisverwaltung Ahrweiler
 - 2 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie
 - 3 Energieversorgung Mittelrhein
 - 4 Ahrweiler Verkehrs GmbH
 - 5 Kabel Deutschland

1 Kreisverwaltung Ahrweiler, Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler vom 13.11.2009 sowie Landesplanerische Stellungnahme vom 06.01.2010

1.1 Wasserwirtschaft

1.1.1 Inhalt der Stellungnahme

Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung befindet sich der Bandorfer Bach (Gewässer III. Ordnung). Entlang des Gewässers wurde beidseitig ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen als bebauungsfreie Fläche ausgewiesen. Diese Darstellung wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.

1.1.2 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Landesplanung / Städtebau

1.2.1 Inhalt der Stellungnahme

zum Flächennutzungsplan

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme werden wir uns zum Sachverhalt äußern.

zur Entwicklungssatzung

Da Voraussetzung für die Anwendung der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 23 BauGB ist, dass die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, ist zunächst die Bestandskraft der 12. Änderung des Flächennutzungsplans abzuwarten.

1.2.2 Abwägungsvorschlag

Hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Ausführungen zum nachstehenden Punkt 1.3 verwiesen.

Da die Entwicklungssatzung aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, muss diese die Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung abwarten. Dieser Umstand war von Beginn an bekannt und wird im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt.

1.3 Landesplanerische Stellungnahme

1.3.1 Inhalt

ABWÄGUNG UND ENTSCHEIDUNG

Zunächst ist festzustellen, dass es sich bei der Flächenausweisung um eine maßstabsgerechte Siedlungserweiterung handelt. Diese ist sowohl dem Ortsteil Bandorf und dessen sozio-kulturellem Gefüge angepasst.

Das Plangebiet grenzt zudem unmittelbar an den Siedlungskörper an und greift mit der Art der baulichen Nutzung die vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Nutzungsstrukturen auf. Die hier vorliegende Planung fasst den vorhandenen, planungsrechtlich bereits als Baufläche dargestellten Bestand von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen und führt diese einer zeitgemäßen Nachnutzung zu. Infolge dessen dient die Planungsabsicht der Stadt Remagen, obwohl im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB gelegen, insbesondere der Verwirklichung der Ziele zur Innenentwicklung sowie organischen Siedlungsentwicklung und darüber hinaus zur Umnutzung und Nutzung von brach gefallen Flächen (so insbesondere den Zielen des Kapitels 2.4.2 LEP IV) Insofern ist die Flächendarstellung aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen.

Die Freiraumfunktionen des regionalen Grünzuges, die in der Erläuterung zu Ziel 1, Kapitel 4.1, näher definiert sind, werden gerade durch das Aufgreifen der vorhandenen und planungsrechtlich bereits gesicherten baulichen Struktur und der damit verbundenen Vermeidung von Flächenneuanspruchnahmen nicht negativ betroffen. Dies ergibt sich auch aus der Stellungnahme der Planungsgemeinschaft. Damit ist mit dieser Planung weder eine Zielverletzung der freiraumbezogenen Ziele des LEP IV noch des regionalen Raumordnungsplanes verbunden.

Hinzu kommt, dass die Fläche nach den Ausführungen des Trägers vom ÖPNV adäquat angebunden ist und insofern auch über entsprechende Lagequalitäten verfügt. Diese Aspekte haben ebenfalls einen Bezug zu den formulierten Zielen und Grundsätzen von Landes- und Regionalplanung, da bei der Entwicklung von Wohnbauflächen auf eine adäquate Anbindung zu achten ist.. Die Flächendarstellung ist auch im Hinblick auf diesen Aspekt als positiv zu bewerten.

Nach alledem ist festzustellen, dass der hier geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Remagen aus Sicht der Landesplanung voll umfänglich zugestimmt werden kann.

1.3.2 weitere Berücksichtigung im Verfahren

Die landesplanerische Stellungnahme ist als Ziel der Raumordnung i.S. von § 1 Abs. 4 BauGB einer Abwägung durch die planende Gemeinde nicht zugänglich. Insoweit wird der Inhalt zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung, Ergänzung oder Anpassung der Planungsziele oder -inhalte ergibt sich aus der landesplanerischen Stellungnahme nicht.

2 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, vom 16.10.2009

2.1.1 Inhalt der Stellungnahme

Ergänzungssatzung 33.08 „Hegerhof/Erlenbrunnen“ sowie 12. Änderung des FNP 2004 der Stadt Remagen – Hegerhof – im Ortsteil Bandorf

Ihr Schreiben vom 13.10.2009; Ihr Zeichen: FB2/610-13/33.08/00/Gü

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. In der Nähe des Plangebietes sind uns jedoch römische Siedlungsstellen bekannt. Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten, die von o. g. Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind.

Hinweis auf § 21 Denkmalschutz- und -Pfleugesetz Rheinland-Pfalz:

(3) Die Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben oder von Vorhaben zum Abbau von Rohstoffen oder Bodenschätzen, deren Gesamtkosten jeweils 500.000,00 EUR übersteigen, können als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden. Diese Entscheidung einschließlich der Festsetzung und Anforderung des Erstattungsbetrages, der in der Regel 1 v. H. der Gesamtkosten der Vorhaben nicht überschreiten soll, erfolgt durch die Denkmalfachbehörde.

Wir bitten daher, die Beteiligten gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflugesetz auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bzgl. archäologischer Funde hinzuweisen und zu gewährleisten, dass der Beginn von Erdarbeiten unserer Dienststelle (1 Woche vorher) angezeigt wird. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie – Amt Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz ist unter der Rufnummer 0261 / 66753000 zu erreichen.

2.1.2 Abwägungsvorschlag

Die Entwicklungssatzung enthält neben den Festsetzungen über ihren Geltungsbereich und die überbaubaren Grundstücksflächen keine weiteren eigenständigen Regelungen, textliche Festsetzungen sind überhaupt nicht vorhanden. Dies entspricht auch dem Wesen einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, zumal § 34 Abs. 5 Satz 2 „*nur einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4*“ erlaubt.

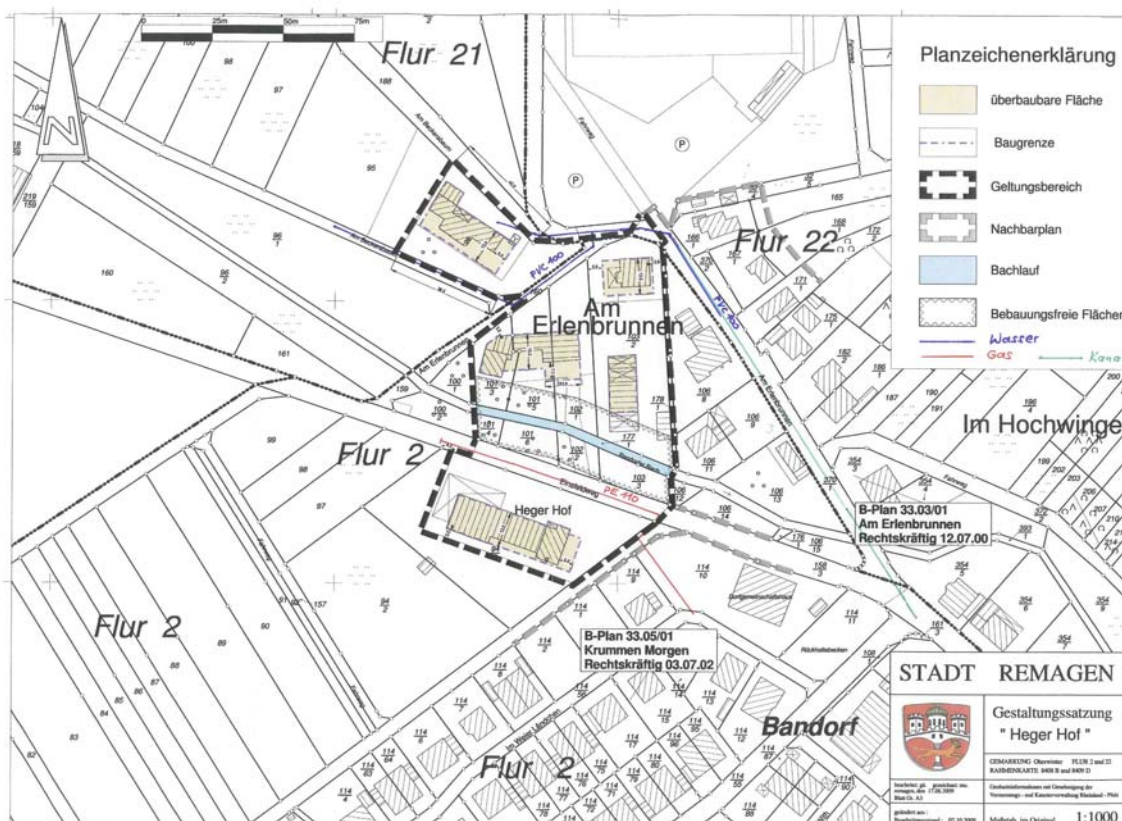
Da es sich bei dem Inhalt der Stellungnahme ohnehin nur um Hinweise und keine eigenständigen Festsetzungen handelt, wird die Begründung zur Satzung um ein weiteres Kapitel ergänzt. Darin werden die in der Stellungnahme aufgezeigten Belange und Hinweise dargestellt.

3 Energieversorgung Mittelrhein, Ringener Straße 25, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler vom 30.10.2009

3.1.1 Inhalt der Stellungnahme

Im Einsfeldweg Bereich Hegerhof liegt eine Abwasser- und Gasleitung. Eine Wasserleitung ist nicht vorhanden.

Die Versorgung der Grundstücke mit Wasser „Am Erlenbrunnen“ erfolgt über eine Wasserortsnetzleitung „Am Erlenbrunnen“.



3.1.2 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme steht der Planung nicht entgegen. Für den Bau eines neuen Wohnhauses müssen die notwendigen Leitungen ggf. im erforderlichen Umfang erweitert werden.

4 Ahrweiler Verkehrs GmbH, Brohltalstraße 2, 56654 Brohl-Lützing, vom 10.11.2009

4.1.1 Inhalt der Stellungnahme

Durch die Abgrenzung des Bebauungsplanes sind wir als Träger öffentlicher Belange direkt nicht betroffen.

Am Rande des Plangebietes, in welchem wir Liniengenehmigungen gemäß § 42, 43 PBefG besitzen, verläuft die Linie 851 über die Talstraße als Hauptverkehrsstraße in Bandorf. In südöstlicher Richtung vom Plangebiet liegt die Haltestelle „Bandorf“.

Wir möchten der Stadt Remagen ausdrücklich danken, dass die ÖPNV-Erschließung durch Bus und Bahn in Bestand und Ziel Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Der Bahnhof Oberwinter liegt außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 300 Meter Luftlinie bzw. 5 Minuten Fußweg vom Gebiet Hegerhof / Erlenbrunnen entfernt. Damit liegt das Baugebiet Hegerhof / Erlenbrunnen innerhalb des Haltestelleneinzugsbereichs, den der Nahverkehrsplan für Landkreis Ahrweiler als ausreichendes Qualitätskriterium für das Stadtgebiet

Remagen vorgibt. Die Linie 851 bietet ein qualifiziertes Verkehrsangebot im Rahmen des Nachbarortslinienvverkehrs. Die Haltestelle Bandorf wird in Fahrtrichtung Bad Neuenahr – Ahrweiler von Montag bis Freitag an Schultagen 14 mal und an Ferientagen 13 mal sowie in Fahrtrichtung Oberwinter / Remagen an Schultagen 15 mal und an Ferientagen 11 mal bedient. Das Angebot ist u.a. abgestimmt auf die Bahnverbindungen am Bahnhof Oberwinter und Remagen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgeführt, dass „der ÖPNV-Takt aber überwiegend auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet ist.“ Wir bitten daher um Stellungnahme der Stadtverwaltung, welche Fahrtenanzahl über den Tag verteilt notwendig ist, damit ein Verkehrsangebot für die Stadt Remagen nicht mehr überwiegend auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet ist. Wir möchten zusätzlich festhalten, dass das bestehende Verkehrsangebot außer von der Nachfragegruppe Schüler und Auszubildende von den übrigen Fahrgästen (Einwohner des Ortsteils Bandorf) nur schwach nachgefragt wird.

4.1.2 Abwägungsvorschlag

Die zitierte Passage aus der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes war nicht als Kritik gemeint. Sie ist jedoch missverständlich formuliert.

Der Nahverkehrsplan für den Kreis Ahrweiler benennt an verschiedenen Stellen den Schüler- und Auszubildungsverkehr als eine seiner wesentlichen Zielgruppen. Hieraus resultiert auch bei der Linie 851 eine gewisse Verdichtung der Fahrten zu den Schulanfangs- und -endzeiten. Gleichwohl ist der in der Stellungnahme enthaltene Hinweis wichtig, dass das Angebot nicht ausschließlich auf den Schülerverkehr ausgerichtet ist. So verkehrt derzeit von Montag bis Freitag außerhalb der Ferienzeit von 6:26 Uhr bis 18:52 Uhr (Richtung Remagen) bzw. 5:44 Uhr bis 18:04 Uhr (Richtung Bad Neuenahr) fast in jeder Stunde mindestens ein Fahrtenpaar. Damit erhalten auch andere als die „klassischen“ Nachfragegruppen der Schüler, Auszubildenden und Berufspendler ein angemessenes ÖPNV-Angebot.

Vorgeschlagen wird, die bisherige Textpassage auf Seite 11, Zeile 6, der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wie folgt zu ändern:

„Die Haltestelle Bandorf wird in Fahrtrichtung Bad Neuenahr-Ahrweiler von Montag bis Freitag an Schultagen 14 mal und an Ferientagen 13 mal sowie in Fahrtrichtung Oberwinter / Remagen an Schultagen 15 mal und an Ferientagen 11 mal bedient. Das Angebot ist neben den Schulzeiten insbes. auf die Bahnverbindungen an den Bahnhöfen Oberwinter und Remagen abgestimmt.“

Soweit an anderer Stelle Bezug auf die Ausrichtung des ÖPNV auf den Schülerverkehr genommen wird, ist dieser ersatzlos zu streichen (z.B. S. 7, Zeilen 19/20, S. 10 Zeile 18).

5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG, E-Mail vom 22.10.2009

5.1.1 Inhalt der Stellungnahme

Im Planbereich befinden sich wahrscheinlich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. (Es liegen uns für dieses Gebiet keine Planunterlagen vor) In welchem Maße diese ggf. aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer

Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

5.1.2 Abwägungsvorschlag

Soweit für den öffentlichen Raum Aus- oder Umbaumaßnahmen vorgesehen werden, werden die betroffenen Versorgungsträger hieran beteiligt. Insoweit werden die dargestellten Belange bei der Umsetzung der Bauleitplanung berücksichtigt. Eine Änderung oder Ergänzung der Planinhalte ergibt sich hieraus nicht, so dass der Inhalt der Stellungnahme im übrigen zur Kenntnis genommen wird.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- a) die vorliegenden Stellungnahmen wie dargestellt zu berücksichtigen

und unter Berücksichtigung der vorstehenden Auswertung

- b) den Feststellungsbeschluss über die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 der Stadt Remagen („Hegerhof“) sowie
- c) den Satzungsbeschluss über die Entwicklungssatzung 33.08 „Hegerhof / Erlenbrunnen“ (33.08/00) in Oberwinter-Bandorf

zu fassen.